

Organisationsnr: 769605 - 8325

## EKONOMISK PLAN

FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTANJEN I ÖREBRO  
ÖREBRO KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 3-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	Sid 9
F.	Särskilda förhållanden	Sid 10
G.	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sid 11

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen KASTANJEN i Örebro, Örebro kommun, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2000-06-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre flerbostadshus innehållande sammanlagt 27 lägenheter har påbörjats i juni månad 2000 och inflyttning beräknas ske med början i maj 2001.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2000-09-28. Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos Länsstyrelsen i Örebro Län. Beslut i ärendet har meddelats 2000-09-07.

Föreningen kommer att teckna avtal med Provinsbanken Närke avseende långfristiga lån för fastighetens finansiering.

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti lämnar i särskild garantiförbindelse produktionsgarantiförsäkring för kontraktets fullföljande. AB Bostadsgaranti lämnar sådan säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

Föreningen kommer att teckna byggförsäkring hos Reliance National.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Stormhatten 2, Örebro kommun
Adress:	Karlskatan
Tomtens areal:	ca 4.300 m <sup>2</sup>
Bruksarea ovan mark	2.924 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	2743,8 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	27 st
Byggnadernas utformning:	Tre flerbostadshus i fyra våningar

Husen är placerade på samma fastighet med närhet av varandra.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Sydkrafts värmeverk.

Ventilation

Hissar, 3 st

Porttelefon

Vattenmätare

### Gemensamma utrymmen

Tre stycken tvättstugor, en per hus

Soprum / cykelförråd i separata byggnader, en per hus

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis samt fjärrvärmekulvert

Grönytor, gångvägar, planteringar och utebelysning

### Parkering

30st bilupställningsplatser på gård

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas för att tillgodose föreningens, samt den närliggande fastigheten Stormhatten 4 och blivande föreningars gemensamma behov av kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, undercentral för värme- och varmvattenberedning med tillhörande ledningar samt anslutning för vatten och avlopp vatten-, spill-, dagvatten- och elledningar, dräneringsanläggning samt kabel-TV.

### Servitut

Köparen upplåter utan ersättning servitut avseende va- och fjärrvärmeledningar till förmån för fastigheten Stormhatten 4.



**Kortfattad byggnadsbeskrivning****Grundläggning:**

Stomme:

Ytterväggar:

Lägenhetsskiljande väggar:

Innerväggar, ej bärande:

Yttertak:

Fönster och fönsterdörrar:

Ytterdörrar

Balkong

Ventilation, lägenheter

Värme

Pålad, isolerad kantförstyvad betongplatta på kapillärbrytande singelbädd med cellplastisolering samt dräneringsledning runt byggnad.

Betong

Prefabricerad betong med isolering samt puts, bottenvåning målad betong

Betong

Gipsväggar på stålreglar

Takkassetter, bandtäckt plåt

Trä, trippel isolerglas

Trä

Betong

Mekanisk frånluftsventilation med tilluft via ventiler i fasad

Vattenburen radiatorvärme

**Kortfattad rumsbeskrivning**RumGolvVäggarTakÖvrigt

Hall

Parkett / Klinker

Tapet

Målat

Kapphylla

Vardagsrum

Parkett

Tapet

Målat

Gardinbeslag

Kök

Parkett

Tapet  
stänkskydd  
av kakel

Målat

Gardinbeslag  
Hällspis  
Kylskåp  
Frysskåp  
Komb. Kyl / Frys i 2 rok  
Spisfläkt  
Diskmaskin  
Kökssnickerier enl. ritning.

Sovrum

Parkett

Tapet

Målat

Gardinbeslag

Matsal / bibliotek

Parkett

Tapet

Målat

Gardinbeslag  
Denna rumstyp avser enbart  
lägenheter 3-5 rok

Badrum

Klinker

Kakel

Målat

Badrumskommod o badrumsskåp  
Handdukhängare  
Klädkrok  
Toalettappershållare

WC

avser 4 - 5 rok

Klinker

Målad glas-  
fiberväv  
Kakel ovan  
tvättställ

Målat

Spegel  
Handdukhängare  
Toalettappershållare

Klädkammare

Linoleum

Målat

Målat

Hylla med klädstång

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,  
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 43 430 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad** 

---

 **43 430 000**

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.  
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.  
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas slutligt till 20 580 000



**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll minst

20 kr/m2 lägenhetsarea

54 876

**Driftskostnader**

Adm, styr.arv, m m	8 000
Revisionsarvode	12 000
Försäkringar	17 000
Fastighetsförvaltning, ekonomisk a)	34 000
Värmeavgifter	179 100
Vattenavgifter	60 600
Elavgifter ( exkl. hushållsel )	7 000
Hissanläggning	24 000
Sophämtrning	20 000
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl löp underhåll	40 000
Fastighetsskatt b)	
Gemensamhetsanläggning	40 000

441 700

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER****1 705 785**

- a) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- b) Fastighetsskatt utgår inte under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Ev. fastighetsskatt under värdeåret ingår i entreprenadkostnaden.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal redovisas i denna ekonomiska plan.

Årsavgifter bostadslägenheter	2 743,8 m <sup>2</sup> 622 kr/m <sup>2</sup> (i snitt)	1 705 785
-------------------------------	--	-----------

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>1 705 785</b>
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter mm



TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT	
Nr	Storlek	Yta	Andelstal		LÄGENHET	
		m <sup>2</sup>	%	kr	kr	kr/mån
01	4 RKU	102,6	3,7393	715 000	63 784	5 315
02	4 RKU	102,4	3,7321	715 000	63 662	5 305
03	4 RKB	94,8	3,4551	665 000	58 937	4 911
04	2 RKB	59,3	2,1612	395 000	36 865	3 072
05	3 RKB	81,5	2,9703	565 000	50 667	4 222
06	4 RKB	113,5	4,1366	795 000	70 562	5 880
07	5 RKB	123,5	4,5011	825 000	76 779	6 398
08	4 RKB	113,5	4,1366	795 000	70 562	5 880
09	5 RKB	123,5	4,5011	825 000	76 779	6 398
010	4 RKU	102,6	3,7393	715 000	63 784	5 315
011	4 RKU	102,4	3,7321	715 000	63 662	5 305
012	4 RKB	94,8	3,4551	665 000	58 937	4 911
013	2 RKB	59,3	2,1612	395 000	36 865	3 072
014	3 RKB	81,5	2,9703	565 000	50 667	4 222
015	4 RKB	113,5	4,1366	795 000	70 562	5 880
016	5 RKB	123,5	4,5011	825 000	76 779	6 398
017	4 RKB	113,5	4,1366	795 000	70 562	5 880
018	5 RKB	123,5	4,5011	825 000	76 779	6 398
019	4 RKU	102,6	3,7393	715 000	63 784	5 315
020	4 RKU	102,4	3,7321	715 000	63 662	5 305
021	4 RKB	94,8	3,4551	665 000	58 937	4 911
022	2 RKB	59,3	2,1612	395 000	36 865	3 072
023	3 RKB	81,5	2,9703	565 000	50 667	4 222
024	4 RKB	113,5	4,1366	795 000	70 562	5 880
025	5 RKB	123,5	4,5011	825 000	76 779	6 398
026	4 RKB	113,5	4,1366	795 000	70 562	5 880
027	5 RKB	123,5	4,5011	825 000	76 779	6 398
ev. justering			-0,0002		-6	
SUMMA		2743,8	100,0000	18 885 000	1 705 785	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel samt kabel-TV utöver grundutbud.

I hushållsel ingår förbrukningen av el för golvvärme i wc/dusch och el för frånluftsfläkt i kök.  
Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen U avser att lägenhet är försedd med uteplats, vilken ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.  
Beteckningen B avser att lägenhet är försedd med balkong.

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats resp. balkong, se vidare punkt F 3.

**F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar.  
Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 3 Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.  
Uteplats i anslutning till lägenheten ingår i bostadsrätten. Omfattningen av denna framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadrätternas andelstal som är baserade på lägenheternas yta. Ev. avvikelser på ytan påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

ÖREBRO 2000-09-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTANJEN I ÖREBRO

  
Ulla-Britt Carlsson

  
Carina Johansson

  
Johnny Lindahl

## G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 28 september 2000 för Bostadsrättsföreningen Kastanjen i Örebro får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långgivare.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

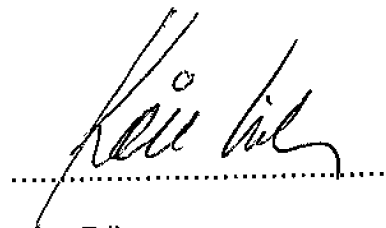
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 29 september 2000



Karl-Evert Gustavson  
Byggn ing  
Köpmansvägen 12  
141 43 HUDDINGE



Kåre Eriksson  
Jur kand  
Botvidsgatan 27  
753 27 UPPSALA